CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Il giorno 29 aprile 2023 in Enna

tra

il Fallimento [redacted] con sede in [redacted] in persona del curatore avv [redacted]

– Fallimento –

e

la [redacted] con sede in Piazza Armerina (EN), Piazza Unità d'Italia, partita I.V.A. [redacted] in persona del legale rappresentante *p.t.*, signor [redacted] nato a Niscemi il 2.7.1961

– Affittuaria –

premesso

- che il Tribunale di Enna con sentenza n. 6 del 4.2.2021, depositata in cancelleria l'8.2.2021, ha dichiarato il fallimento della [redacted] che, fin dalla sua costituzione, ha operato nel settore dell'edilizia;
- che la società fallita è proprietaria degli immobili, censiti in catasto al foglio 179, part. 1367, sub 4 e 5;
- che in data 24.05.2021 il signor [redacted] quale rappresentante legale *p.t.* della [redacted] con sede in Piazza Armerina, Piazza Unità d'Italia n. 3, ha avanzato una richiesta di locazione degli immobili censiti al catasto al foglio 179, particella 1367, sub 4 e 5 per € 550,00;
- che tali beni sono stati stimati dall'ingegnere incaricato, [redacted] giusta perizie del 19.06.2021 per € 660,00 mensili;
- che con istanza del 16.07.2021, il curatore ha avanzato richiesta di locazione dei suddetti beni;
- che con provvedimento del 20.07.2021, notificato il 21.07.2021, il Giudice delegato, Dott. [redacted] ha provveduto alla suddetta autorizzazione;
- che, con pec del 23.03.2023, il legale rappresentante della [redacted] ha manifestato la volontà di recedere anticipatamente, con decorrenza dall'1 maggio 2023, dal contratto di locazione in relazione al bene immobile censito in catasto al foglio 179, particella 1367, sub 4, mantenendo in essere la locazione relativa all'immobile censito in catasto al foglio 179, particella 1367, sub 5;

che, pertanto, è necessario procedere alla registrazione di un nuovo contratto di locazione;

[redacted]

[redacted]

- che la durata del presente contratto è strettamente limitata al tempo utile affinché la Curatela fallimentare concretizzi le necessarie procedure competitive, dirette ad assicurare la massima informazione e partecipazione di tutti i potenziali interessati all'affitto dei beni immobili;

- che la durata del presente contratto, in difetto di ulteriori proposte di affitto, è estesa fino alla data della vendita dei beni della azienda fallita.

Tutto ciò premesso, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto.

Art. 2 Oggetto del contratto

Il Fallimento, come sopra rappresentato ed autorizzato, concede in affitto alla [redacted], con sede in Piazza Armerina (EN), Piazza Unità d'Italia, partita I.V.A. [redacted] in persona del legale rappresentante *p.t.*, signor [redacted], che a tale titolo accetta, il fabbricato censito al catasto al foglio 179, particella 1367, sub 5, alle condizioni e ai termini stabiliti nel presente contratto.

Per tutto quanto non diversamente disciplinato dal presente contratto, si applicheranno le norme di legge.

Art. 3 Decorrenza e durata – recesso

3.1 Il contratto viene stipulato per la durata di un anno, prorogabile per un altro anno fino alla vendita dei beni oggetto di fallimento, ai sensi dell'art. 27, comma 5, legge n. 392/1978.

L'affitto decorrerà dalle ore 00.00 dell'1.5.2023 e scadrà alle ore 24.00 del 30.04.2024;

3.2 Il Fallimento ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto mediante semplice comunicazione scritta inviata all'Affittuaria con preavviso di 30 (trenta) giorni.

3.3 In caso di ritardata riconsegna il Fallimento avrà diritto di pretendere il pagamento di una penale di € 100,00 per ciascun giorno di ritardo, fatti salvi i maggiori danni.

3.4 Le parti si danno reciprocamente atto che in caso di vendita del bene immobile di cui si concede il godimento consegue la risoluzione della locazione, con espressa rinuncia da parte dell'Affittuaria ad ogni forma di indennizzo per l'eventuale scioglimento anticipato del rapporto.

Art. 4 Canone di affitto e modalità di pagamento

4.1 Il canone mensile per l'affitto del fabbricato è di 310,00 più I.V.A. sulla base della perizia di stima redatta dall'ing. [redacted] nota anche alla società [redacted] e verrà corrisposto, in via anticipata [redacted]

giorno 5 di ciascun mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente della Curatela fallimentare acceso presso la banca Unicredit, filiale di Enna con IBAN [redacted]

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla Affittuaria sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo pec a cura del Fallimento.

4.2 Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni da parte dell'Affittuaria, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio da parte della stessa delle proprie ragioni nei confronti del Fallimento.

Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di un solo canone legittimerà la risoluzione con effetto immediato del contratto da parte del Fallimento a norma dell'art. 1456 c.c., rimanendo comunque inteso che per eventuali ritardi nel pagamento del canone saranno applicati gli interessi moratori nella misura del tasso legale maggiorato di n 3 punti percentuali.

4.3 Eventuali incrementi di valore o migliorie dei beni mobili ed immobili aziendali, per effetto dell'attività dell'Affittuaria, non daranno diritto alla medesima di pretendere dal Fallimento alcuna indennità e/o compenso sia nel corso, che al termine dell'affittanza.

4.4 L'Affittuaria rinuncia ad eccepire la compensazione dei debiti sorti in dipendenza del presente contratto con qualsiasi propria ragione creditoria, che rimane peraltro intatta.

Art. 5 Modalità di utilizzo dei beni

5. L'Affittuaria è tenuta ad utilizzare il bene immobile con ogni cura e diligenza professionale, in conformità all'uso normale, con obbligo di restituirlo al Fallimento alla cessazione del presente contratto nel medesimo stato di conservazione e manutenzione in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deperimento e degrado d'uso.

L'Affittuaria dovrà, tuttavia, utilizzare la massima cura nel trattamento e nella conservazione dei dati, nell'osservanza della normativa vigente, rendendosi responsabile al riguardo.

5.2 L'Affittuaria non potrà apportare modifiche o introdurre addizioni ai locali e agli impianti se non previa autorizzazione scritta del curatore fallimentare. Le eventuali migliorie o addizioni non comportano per l'Affittuaria alcun diritto a compensi o indennizzi.

5.3 È tassativamente vietata, a pena di risoluzione ex art. 1456 c.c. del presente contratto, ogni forma di subaffitto o di comodato dei beni immobili da parte dell'Affittuaria, come pure la cessione a terzi del contratto di affitto o la cessione in uso o godimento [redacted] rzi, a qualsiasi titolo, di singoli beni [redacted]

5.4 Con la sottoscrizione del presente contratto l'Affittuaria si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto a usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del Fallimento. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.
5.5 Si conviene, altresì, che sarà ad esclusivo carico dell'Affittuaria la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene immobile, limitatamente agli interventi che si rendessero necessari per la conservazione del suddetto bene e/o per il mantenimento della normale efficienza dello stesso, da riconsegnarsi comunque nel buono stato in cui viene preso in consegna, fatto salvo il normale deperimento per l'uso.
Le spese citate nel precedente comma e successive alla data del presente contratto saranno a totale carico dell'Affittuaria, senza obblighi di indennizzo o rimborso a carico del Fallimento.
5.6 L'Affittuaria autorizza il curatore fallimentare ad accedere in qualunque momento, anche senza preavviso, presso il bene immobile, anche accompagnato da propri incaricati o a mezzo degli incaricati medesimi al fine di accertare l'osservanza da parte dell'Affittuaria degli obblighi che le incombono in dipendenza del presente contratto, nonché per accompagnare i terzi interessati all'acquisto in via competitiva.

Art. 6 Oneri e responsabilità

Tutti gli oneri, i rischi e le responsabilità inerenti conseguenti e dipendenti dal suddetto contratto, nessuno escluso od eccettuato, rimarranno a carico dell'Affittuaria, la quale si assume ogni responsabilità civile, penale od amministrativa inerente la gestione della società.

Art. 7 Deposito cauzionale

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, si rappresenta che l'Affittuaria ha già versato con la stipulazione del primo contratto di locazione al Fallimento, che ne ha rilasciato quietanza, una somma di € 620,00 (in lettere seicentoventi/00) pari a 2 mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine della locazione.
Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato del locale e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

Art. 8 Clausola risolutiva espressa e penale

Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto:

- vendita all'asta dei beni immobili;
- il mancato pagamento di un solo rateo del canone di locazione;

[redacted]

[redacted]

- la sublocazione, il comodato dell'immobile, la cessione a terzi del contratto di affitto;

- la diversa destinazione del locale locato senza preventivo consenso scritto del Fallimento.

Nell'ipotesi in cui il Fallimento intenda avvalersi della presente clausola, esso ne darà comunicazione all'Affittuaria tramite raccomandata a.r. e quest'ultima sarà tenuta alla riconsegna dei locali. Ove non si provveda al rilascio dello stesso nel termine indicato dal Fallimento (30 giorni) e fermo il diritto alla tutela giudiziale ed alla richiesta del maggior danno, per il ritardo nella riconsegna del locale vale quanto concordemente stabilito tra le parti al punto 3.3.

Art. 9 Spese

Le spese di stipula, registrazione e bollo del presente contratto sono interamente a carico dell'Affittuaria.

Art. 10 Disposizioni generali

10.1 Il presente contratto racchiude interamente la volontà delle parti in ordine al rapporto con lo stesso instaurato. Deve pertanto intendersi annullata e/o revocata ogni precedente pattuizione, accordo od intesa, verbale o scritta, tra le stesse eventualmente intercorsa ed avente ad oggetto il medesimo rapporto.

10.2 Qualsiasi patto in deroga alle condizioni che precedono, quale che sia la sua natura, sarà valido solo se redatto in forma scritta e successivo alla sottoscrizione del presente accordo.

10.3 La circostanza che una delle parti non pretenda in qualsiasi momento la rigorosa e puntuale applicazione di una o più clausole del contratto ovvero tralasci di esercitare un diritto o una facoltà dallo stesso riconosciutagli, non potrà in nessun caso venire configurata come rinuncia generale a tale diritto o facoltà.

Art. 11 Prelazione

11.1 Il Fallimento concede all'Affittuaria il diritto di prelazione nella vendita di tale bene.

L'Affittuaria potrà esercitare il relativo diritto di prelazione entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione della Curatela contenente l'indicazione delle condizioni di vendita, in particolare del prezzo quale determinato definitivamente all'esito delle procedure di vendita regolate dall'art. 107 L.F., richiamato dall'art. 105 L.F.

11.2 La volontà di esercitare la prelazione dovrà essere manifestata a mezzo pec.

11.3 Non sussisterà prelazione in caso di cessazione del contratto di affitto o scioglimento del contratto medesimo per inadempimento o altro fa[redacted] all'Affittuaria.

[redacted]

Art. 12 Attestazione di prestazione energetica (APE)

L'Affittuaria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica viene allegato al contratto di locazione.

Art. 13 Foro competente

Per ogni controversia relativa alla interpretazione, validità risoluzione ed esecuzione del presente contratto le parti convengono la competenza per territorio, in via esclusiva, del Foro di Enna.

Art 14 Privacy

Con riferimento alle disposizioni previste dal D. Lgs n. 196/2003 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: Art. 3 Decorrenza e durata – recesso; Art. 5 Modalità di utilizzo dei beni; Art. 6 Oneri e responsabilità; Art. 7 Deposito cauzionale; Art. 8 Clausola risolutiva espressa; Art. 9 Spese; Art. 10 Disposizioni generali; Art. 13 Foro competente.

Con osservanza 01-05-2023

[redacted]

[redacted]